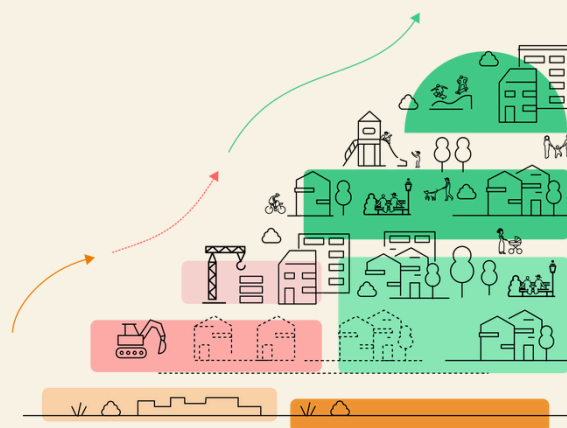


Czym mogłyby być specjalne strefy mieszkaniowe (SSM)?

SSM to wydzielona strefa, w której gmina prowadzi aktywną politykę rozwoju mieszkalnictwa. Wyznacza się ją w miejscu z dobrym dostępem do istniejącej infrastruktury miejskiej, które do tej pory było nieużytkowane lub nieoptymalnie zagospodarowane (tereny przemysłowe, powojenne, portowe, wydobywcze, pokolejowe).

Gmina w ramach SSM mogłaby:

- 1 akumulować i uzbrajać tereny pod mieszkalnictwo publiczne;
- 2 koordynować działania z podmiotami komercyjnymi lub podmiotami należącymi do Skarbu Państwa;
- 3 pracować nad wizją terenu (np. przy pomocy masterplanów i planów miejscowych);
- 4 dążyć do pozyskania (komunalizacji) gruntów Skarbu Państwa.



Jakie nowe uprawnienia zyskałyby gminy po wprowadzeniu SSM?

Ideę SSM można próbować realizować w istniejących ramach prawnych. Proponujemy jednak wdrożenie szeregu dodatkowych rozwiązań, takich jak:

- 1 preferencyjny dostęp do gruntów Skarbu Państwa na cele mieszkaniowe;
- 2 ukierunkowane wsparcie finansowe na budowę mieszkań i infrastruktury;
- 3 wprowadzenie prowizji społecznych większych niż w Lex Deweloper czy ZPI – np. 30% mieszkań przekazywanych gminie lub towarzystwu budownictwa społecznego;
- 4 społeczne budownictwo czynszowe jako cel publiczny realizowany w ramach specjalnej strefy mieszkaniowej;
- 5 zezwolenie na realizację inwestycji mieszkaniowej.

Jakie korzyści mogłyby przynieść specjalne strefy mieszkaniowe?

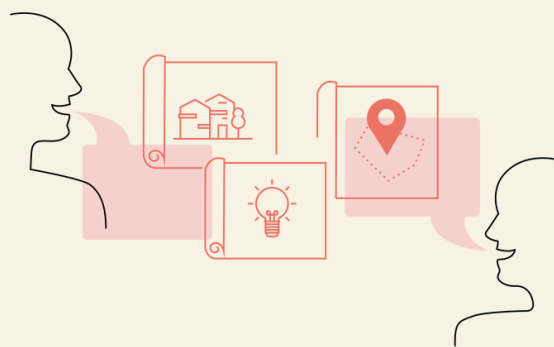
- Gminy uzyskają większy wpływ na rozwój obszarów mieszkaniowych i dzięki temu będą mogły zadbać o wysoki standard urbanistyczny i mieszkaniowy („dość patodeveloperki”).
- Zwiększenie podaży mieszkań – w szczególności dostępnych cenowo i społecznych.
- Ograniczenie suburbanizacji – zaproponowanie alternatywy dla „domu pod miastem”.
- Efektywniejsze wykorzystanie gruntów w mieście – zagospodarowanie obszarów przemysłowych i nieużytków.
- Poprawa jakości życia mieszkańców – spójna urbanistyka, dobra infrastruktura i dostęp do usług.



OBSERWATORIUM.MIASTA.PL



Pobierz raport Obserwatorium Polityki Miejskiej i Regionalnej IRMiR „Specjalne strefy mieszkaniowe. Rola miast w kształtowaniu kompleksowych obszarów mieszkaniowych”



Jakie są kolejne etapy tworzenia SSM?

- 1 Analiza potrzeb i delimitacja stref.
- 2 Powołanie operatora SSM (np. spółki celowej i poszukiwanie partnerów).
- 3 Pozyskiwanie gruntów z zasobów Skarbu Państwa (na preferencyjnych warunkach).
- 4 Działania planistyczne: wykonanie masterplanu, następnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i/lub zintegrowanych planów inwestycyjnych – wraz z umową urbanistyczną.
- 5 Przygotowanie terenu do inwestycji (ang. *land development*).
- 6 Negocjacje z partnerami i realizacja inwestycji.